DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE

COMMUNE DE TIERCE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document n°4 : Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 4 juillet 2013

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

———

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,

- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

➲ **N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU, et notamment les Plans de Prévention du Risque Inondation

- les **orientations d'aménagement et de programmation** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs clé du centre bourg (gare, place de la Mairie,…).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

_____

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Tiercé.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

a) Dispositions législatives

Article L.111-3 – « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'art. L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article L.111-9 - "L'autorité compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être apposé, dans des conditions définies à l'article L.111-8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
"L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés."
"Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

Article L332-6 Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :
1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;
2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;
3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;
4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;
5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

b) Dispositions réglementaires

Article R.111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise e valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Nota : Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique comprend des sous secteurs où s'appliquent des dispositions réglementaires particulières :

- un indice « i » correspondant aux zones inondables par la Grande Boire en secteurs urbains et où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent,
- un indice « cp » correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif et où la desserte par l''assainissement collectif est programmée par le zonage d'assainissement.
- un indice « a » correspondant aux secteurs relevant de l'assainissement non collectif.

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs de cavités souterraines soumis à des risques connus de mouvement de terrain,
- les entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (destructions soumise à déclaration préalable ou permis de démolir),
- la délimitation des secteurs inondables par la Sarthe et le Loir soumis aux dispositions des PPRI vallée du Loir (arrêté préfectoral du 29-11-2005) et vallée de la Sarthe (arrêté préfectoral du 20-04-2006),
- la zone de nappe peu profonde en secteur urbain marquée par une trame grise aux plans de zonage et où s'applique des dispositions réglementaires particulières,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- la localisation des sièges d'exploitation agricole,
- le tracé indicatif des voies futures envisagées.
- Le positionnement des accès groupés à aménager en zones UH et AU
- Les zones de danger au voisinage du gazoduc Chemery - Nozay

1) La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- UA : zone urbaine de centre bourg
- UB : zone urbaine périphérique
  Elle comprend un sous secteur UBt correspondant au quartier des Tardivières
- UY : zone urbaine d'activités
  Elle comprend un sous secteur UYart activités artisanales ou commerciales
- UL : zone urbaine de loisirs
- UH : zone urbaine de hameau

2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- AU1 : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate
  Elle comprend un sous secteur AU1$_{MS}$ où des objectifs de mixité sociale sont définis dans le règlement
- AU2 : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture par modification du PLU.
  Elle comprend un sous secteur AU2$_{MS}$ où des objectifs de mixité sociale sont définis dans le règlement
- AUY1 : zone à urbaniser pour des activités, ouverture immédiate
  Elle comprend un sous secteur AUY1art activités artisanales ou commerciales

3) La zone agricole comprend les zones suivantes :

- A : zone agricole
  Elle comprend :
  - *des sous secteurs AL (Les Landes) et AR (Le Rocher) pour les secteurs de cultures spécialisées*
  - *un sous secteur Ay comprenant des activités économiques.*
  - *un sous secteur Ah d'habitat diffus*
  - *un sous secteur Am mixte où les nouvelles constructions à usage agricole sont admises*

4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- N : zone naturelle
  Elle comprend :
  - *un sous secteur NP naturel protégé*
  - *un sous secteur NH naturel d'habitat, où de nouvelles habitations sont admises*
  - *un sous secteur Nh d'habitat diffus*

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES

UA – UB – UY – UL – UH

La zone U comprend les secteurs urbanisés, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Caractère de la zone

Les zones U sont des zones urbanisées, structurées et équipées en voies et réseaux.
Elles correspondent uniquement au secteur du bourg, des principaux hameaux et de la zone d'activités des Landes.

Le règlement vise à assurer conjointement :
- L'accueil de nouvelles constructions,
- La prise en compte des nuisances,
- Une mixité des fonctions urbaines,
- L'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, extensions ou transformations,
- La limitation de l'impact environnemental des nouvelles opérations,
- La prise en compte des contraintes liées aux conditions de desserte par les équipements et infrastructures publiques.

Décomposition en sous zones

La zone U se décompose en 5 sous zones :

- **UA** : zone urbaine de centre bourg, marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien.
  Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.
- **UB** : zone urbaine périphérique, essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble.
  Elle se caractérise par un bâti moins dense, à l'architecture standardisée.
  - La zone UB comprend une sous zone **UBt** correspondant au quartier des Tardivières où les règles sur les clôtures sont particulières
  - La zone UB comprend une sous zone **UBcp** correspondant aux secteurs dont la desserte par un réseau d'assainissement collectif est projeté.
  - La zone UB comprend une sous zone **UBa** correspondant aux secteurs relevant d'un assainissement non collectif.
- **UY** : zone urbaine d'activités, occupée par des activités artisanales, commerciales et industrielles.
  Elle se caractérise par la présence quasi-exclusive de bâtiments d'activités et leurs espaces de stationnement et de stockage.
  - La zone UY comprend une sous zone **UYart** à dominante artisanale et commerciale.
  - La zone UY comprend une sous zone **UYt** à dominante tertiaire.
- **UL** : zone urbaine de loisirs, comprenant des équipements publics de sports et de loisirs.
  Ces équipements publics sont rassemblés autour du plateau sportif situé sur la route de Seiches. Une seconde zone UL prévoit l'extension possible de ces équipements aux Bertins.
- **UHa** : zone urbaine de hameau.
  - La zone UH comprend une sous zone **UHcp** correspondant aux secteurs dont la desserte par un réseau d'assainissement collectif est projeté.
  - La zone UH comprend une sous zone **UHa** correspondant aux secteurs relevant d'un assainissement non collectif.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Sous secteur « i » correspondant à la zone inondable par le ruisseau de la Grande Boire en secteurs urbains, et où des règles particulières s'appliquent destinées à prendre en compte la présence de ce risque.
- Une zone de nappe peu profonde en secteur urbain marquée par une trame grise aux plans de zonage et où s'applique des dispositions réglementaires particulières,
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Les zones de danger au voisinage du gazoduc Chemery – Nozay.
- Le positionnement des accès groupés à aménager en zone UH.
- Une bande de constructibilité pour les habitations en zone UH.

La zone est concernée par la présence de deux types de risques :

- un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

- un risque d'inondation par la Sarthe et le Loir (outre les zones inondables par la Grande Boire), où les dispositions des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe (arrêté préfectoral du 20-04-2006) et du Loir (arrêté préfectoral du 29-11-2005) s'appliquent.

- Un risque sismique de niveau 2 (faible), qui nécessite la prise en compte de règles particulières définies aux Arrêtés du 22 octobre 2010 et du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), annexé au PLU, pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.
Les dispositions du PPRI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :
- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,…),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,…

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg ;
- toute nouvelle construction et tout exhaussement de sol ou remblais dans les secteurs inondables indicés « i » ;
- toute création de sous-sol dans le secteur de nappe haute marqué par une trame grise sur le plan de zonage ;
- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, excepté dans les zones UY, UYi, UYart et UYarti ;
- les terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation, à l'exception des équipements d'accueil des Gens du voyage ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les bâtiments agricoles.
- Les serres, châssis, tunnels d'une hauteur supérieure à 1,80 m.

Zones UA et UB et UH :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;

Zone UL :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception :
  - ➲ des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des installations qui y sont liées (stationnement,…),
  - ➲ des habitations et de leurs annexes dans les conditions fixées à l'article 2 ;

Zone UY :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception :
  - ➲ des constructions à usage d'activités et des installations qui y sont liées (stationnement,…),
  - ➲ des habitations et de leurs annexes dans les conditions précisées à l'article 2 ;

Zone UYart :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception :
  - ➲ des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service et des installations qui y sont liées (stationnement,…),
  - ➲ des habitations et de leurs annexes dans les conditions précisées à l'article 2 ;

Zone UYt :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception :
  - ➲ des constructions à usage d'activités commerciales, de service ou de bureaux, et des installations qui y sont liées (stationnement,…),
  - ➲ des habitations et de leurs annexes dans les conditions précisées à l'article 2 ;

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et les dispositions des Plans de Prévention des Risques Inondation,

- En zones UA et UB et UH, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

- Dans les zones UA et UB et UH, toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant dans la zone devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- Dans la zone UHa, le long de la RD52, les constructions à usage d'habitation doivent être établies dans la bande de constructibilité définie au plan de zonage.

- Dans les zones UY et UL, les habitations et leurs annexes sont admises sous réserve :
  - qu'elles soient destinées à l'habitation des personnes chargées de la surveillance des établissements.
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité ou d'équipement.
  - que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 45 m²

- A l'intérieur des secteurs inondables indicés « i » :
  - ➲ Les extensions des constructions existantes sont limitées à 20% de leur emprise au sol.
  - ➲ les aménagements de stationnement, aires de manœuvre et espaces verts doivent être conçus de façon à pouvoir être périodiquement submergés sans entraver gravement le fonctionnement des activités économiques présentes dans la zone.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes sanitaires du PLU, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs liée au gazoduc Chemery – Nozay figurée au plan de zonage, il est fait obligation, dès le stade d'avant projet, de consulter GRT Gaz Région Centre Atlantique – DR/DICT / Roche Maurice – BP 12417 – 44 024 Nantes Cedex.
  Ce service devra également être consulté pour tous travaux situés à moins de 205 mètres de cet ouvrage.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

U 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès individuels sur les routes départementales, et sur la route communale de Tiercé à Soucelles, est interdite, excepté ceux nécessaires pour l'activité agricole après accord du service gestionnaire.
- Dans la zone UHa, le positionnement des accès sur le chemin du Haut Rocher ou la route du Rocher, devra respecter le positionnement groupé indiqué sur les plans de zonage.

U 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets,…) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Une séparation totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

U 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Dans les zones UAa et UBa, UHa :

- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans les zones UBcp et UHcp :

- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau collectif le moment venu, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,…).

b) Eaux pluviales

- **Tout projet générant de nouveaux rejets d'eau pluviale ou une augmentation des rejets existants devra respecter les principes exposés dans le document « règlement d'assainissement eaux pluviales » annexé au présent règlement.**

- Dans la zone de nappe haute tramée en gris sur les plans de zonage, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés à faible profondeur (de préférence à 0,50 m maximum au dessous du terrain naturel).

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

U 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,

- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis,

U 4 - 4 : Antennes paraboliques, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Dans les zones UAa et UBa et UHa, pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 800 m². Une tolérance de plus ou moins 5% sera acceptée sur cette surface minimum.
  Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'emprise du domaine ferroviaire. Cette marge de recul peut être réduite à 5 mètres pour des constructions et installations de faible importance et celles liées aux réseaux.

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation» du PLU le cas échéant.

Dans les zones UA et UAa :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :

  - ➲ lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
  - ➲ lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement,
  - ➲ lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés : dans ce cas l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur la principale voie qui dessert la parcelle.

Dans les zones UB, UBa, UBcp et UBi :

- Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant.

- En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Dans les zones UHa, UHcp, UY, UYi, UYt, UYart, UYarti, UL et ULi:

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :

  - ➲ 10 m pour les routes départementales
  - ➲ 5 m pour les autres voies

- Dans la zone UH délimitée le long de la RD 52 : les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées uniquement dans la bande de constructibilité figurée aux plans de zonage.

Dans l'ensemble des zones U :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
  - ➲ lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,…) le justifie,
  - ➲ pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,…) lorsque le parti architectural le justifie.
    Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.
  - ➲ lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,…).

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UA et UAa :

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative.
  Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans les zones UB, UBa, UBcp et UBi :

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
  Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans les zones UA, UAa UB, UBa, UBcp et UBi :

- Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction **doit être implantée** en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :
  - ➲ les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
  - ➲ les constructions s'adossant à une construction existante, ou un mur existant, d'une hauteur de 4 m minimum situé sur une parcelle voisine sans excéder sensiblement la hauteur de cette construction ou de ce mur.

Dans les zones UHa, UHcp, UY, UYi, UYt, UYart, UYarti, UL et ULi:

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble des zones U:

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
  - ➲ Pour les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans les zones UHa, l'emprise au sol des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 20% maximum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans les zones UHcp, l'emprise au sol des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 30% maximum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation, l'emprise au sol peut être augmentée de 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UA, UAa, UB, UBcp et UBa :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans les zones UL, ULi, UY, UYi, UYt, UYart et UYarti :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - ➲ 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
  - ➲ 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,…), à condition d'être clairement justifiés.

Dans les zones UHa et UHcp :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximum est fixée à 7 m à l'acrotère.

Dans toutes les zones :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…),
  - ➲ aux édifices du culte,
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Afin de respecter l'harmonie urbaine particulière du centre bourg et de l'ensemble de la zone urbaine, tout bâtiment ou construction doit être conçu comme un élément devant participer à la composition d'ensemble de la rue ou de la place sur laquelle il s'ouvre et dont il fait partie.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article 11 : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,….
Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet (CAUE, Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine du Maine et Loire,…).

U 11 – 1 : Dispositions générales

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour sont traitées avec la même qualité et le même soin.

- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les citernes à combustibles à usage domestique, visibles depuis le domaine public doivent être enterrées ou dissimulées par une haie d'essences variées.

- Les équipements techniques liés et nécessaires aux bâtiments devront faire l'objet d'une intégration.

U 11 -2 : Echelle architecturale –Expression des façades, toitures et ouvertures

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides, bois…), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,…).

Façades

- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

- Les teintes vives et criardes, les jaunes et roses sont proscrits.

  Dans les zones UY, UYi, UYt, UY$_{art}$ et UY$_{arti}$, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,…) mettant en valeur l'identité de l'entreprise.

- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

- Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

- Les constructions et ouvrages en pierres de taille existants doivent être conservés. Ils doivent conserver leur caractère d'origine. Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur 0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

  En zone UA uniquement sont interdits :
  - ➲ les enduits à relief,
  - ➲ les parements en pierre éclatée posées en opus,
  - ➲ les façons et décors de moellons traités en enduits,
  - ➲ les bardages métalliques ou fibrociment,
  - ➲ les briques en appui ou entourage de fenêtres (sauf restauration ou extension d'appareillages existants).

  En zone UA uniquement, on utilisera des enduits à la chaux aérienne CAEB (Chaux Aérienne Eteinte Bâtiment) et aux sables de pays, lissés ou grattés.

Toitures

- Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation devront être en harmonie avec les toits environnants. Les pentes des versants principaux seront comprises entre 37° et 45°. Toutefois cet angle peut être inférieur ou supérieur pour :
  - ➲ les appentis, vérandas et annexes aux habitations à condition de s'intégrer harmonieusement aux constructions;
  - ➲ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - ➲ les extensions des bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

- Les toitures terrasse végétalisées ou non sont autorisées

- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture.

- Les toitures en pentes seront en ardoise pour les habitations sauf pour les édifices existants conçus avec un autre matériau. Pour les autres constructions elles seront de teinte sombre.

- Les interventions sur les immeubles existants doivent respecter son intégrité architecturale et ses matériaux.

  En zone UA uniquement sont interdits :
  - ➲ l'ardoise en pose dite « losangée »
  - ➲ les fibrociments sous toutes leurs formes
  - ➲ les tôles ondulées, les bacs aciers sauf s'ils sont de teinte foncée, l'aluminium et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.
  - ➲ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

Ouvertures

- Dans le cadre d'une réhabilitation, le percement de nouvelles ouvertures doit conserver la qualité de l'aspect général de toutes les façades perceptibles depuis le domaine public.

  Dans la zone UA uniquement :
  - ➲ Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Constructions annexes

- Pour être autorisées les constructions annexes (garage, buanderie, abri de jardin, volière, …) doivent être réalisées dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les matériaux devront s'harmoniser avec la maison d'habitation à laquelle elle est rattachée.

U 11 -3 : Clôtures

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être en harmonie avec le bâti et les clôtures voisines par leur conception leur hauteur et les matériaux utilisés.

- Les plaques et poteaux exclusivement en ciment sont interdits en clôture.

- Sur les limites séparatives, les clôtures ne devront jamais dépasser 1,80 m de haut.

- Sur le domaine public, la partie maçonnée des clôtures ne devra jamais dépasser 1,80 m de haut en zone UA et 1,20 m en zones UB, UL, UY et UH.

- Les murs de pierre existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

- Les clôtures en limites du domaine public seront constituées :
  - ➲ soit d'un mur en pierres locales jointoyées,
  - ➲ soit en bois,
  - ➲ soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'éléments de serrurerie,
  - ➲ soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences variées.

- Dans la zone UBt :

  - ➢ Clôtures sur rue :
  - ➲ La clôture doit être végétale : haie libre composée d'un mélange d'au moins 5 espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.
  - ➲ Elle peut être complétée par un grillage dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,20m. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du mur de soubassement éventuel est limitée à 15 cm.
  - ➲ La partie de terrain située entre l'espace public de la rue et la construction doit être obligatoirement ouverte sur le domaine public. Tout dispositif de clôture est interdit dans la partie de terrain comprise entre l'alignement résultant de la construction réalisée et la limite du domaine public.

  - ➢ Clôtures en limite séparative :
    - ➲ La clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur de 1,20 m.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

- Nombre de places de stationnement à prévoir :

  - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée

  - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.

Dans les zones UA et UAa :

- logement :
  - 1 place par logement
  - 1place visiteur par tranche de 5 logements
- autres constructions :
  Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones UB, UBcp et UBa, UHcp et UHa :

- logement :
  - 2places par logement, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale
  - 1place visiteur par tranche de 5 logements
- autres constructions :
  Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones UY, UYi, UYt, UYart, UYarti, UL et ULi:

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les allées de garage, espaces de stationnement, cours et terrasses seront obligatoirement réalisés en matériaux poreux (pavage sur lit de sable, revêtement stabilisé, enrobés drainants, dalles alvéolées,…) excepté dans le cas de contraintes techniques justifiées (circulation de poids lourds, dalle imperméable préexistante,…).

- Les haies devront être composées d'essences variées. Les conifères en haie sont proscrits.

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

- Dans les groupes d'habitations, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m2, un espace libre commun représentant 10 % de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements.

Dans les zones UYi et UYarti :

- Les espaces de stationnement, de manœuvre et espaces verts doivent être conçus de façon à pouvoir être périodiquement submergés sans entraver gravement le fonctionnement des activités économiques présentes dans la zone.

Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'ils sont inexistants, des accompagnements végétaux doivent être réalisés tels qu'indiqués sur les plans de zonage et sur les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.

- Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - ➲ dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble,
  - ➲ dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et à valeur écologique équivalente,
  - ➲ dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

- L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents. On recherchera dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique globale de l'élément protégé (ou compensé).

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

AU1 – AU2 – AUY1

_____

La zone AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une urbanisation est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions indiquées dans le document « Orientations d'aménagement » et d'équiper la zone des différents réseaux.

Caractère de la zone

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer.

Les zones AU se situent en continuité du tissu urbain existant autour de la zone agglomérée actuelle pour répondre tout à la fois :
- au renforcement du centre bourg, à la qualité et la cohérence de son organisation,
- à la préservation d'espaces agricoles cohérents,
- à la préservation des sites et espaces naturels remarquables.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

Décomposition en sous zones

La zone AU se décompose en 3 sous zones :

- **AU1** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
  Cette zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone.
  Elle comprend un sous secteur AU1$_{MS}$ où des objectifs de mixité sociale sont fixés dans le règlement : 20% des logements réalisés doivent être des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

- **AU2** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
  Cette zone n'est constructible qu'après modification du PLU. La modification du PLU aura pour effet de transformer tout ou partie d'une ou plusieurs zones AU2 en zone AU1.
  Elle comprend un sous secteur AU2$_{MS}$ où des objectifs de mixité sociale sont fixés dans le règlement : 20% des logements réalisés doivent être des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

- **AUY1** : destinée aux activités économiques.
  Cette zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Sous secteur « i » correspondant à la zone inondable par le ruisseau de la Grande Boire en secteurs urbains, et où des règles particulières s'appliquent destinées à prendre en compte la présence de ce risque.

- Une zone de nappe peu profonde en secteur urbain marquée par une trame grise aux plans de zonage et où s'applique des dispositions réglementaires particulières,

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,

- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,

- Un emplacement réservé où toutes possibilités de construire est gelée pendant 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement portant sur une opération de renouvellement urbain incluant une programmation mixte de logements, équipements et commerces.

En outre, la zone est concernée par la présence de :

- un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

- Un risque sismique de niveau 2 (faible), qui nécessite la prise en compte de règles particulières définies aux Arrêtés du 22 octobre 2010 et du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- toute nouvelle construction et tout exhaussement de sol ou remblais dans les secteurs inondables indicés « i » ;

- toute création de sous-sol dans le secteur de nappe haute marqué par une trame grise sur le plan de zonage.

- les serres, châssis, tunnels d'une hauteur supérieure à 1,80 m.

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'intérieur des secteurs inondables indicés « i » :
  - ➲ Les extensions des constructions existantes sont limitées à 20% de leur emprise au sol.
  - ➲ les aménagements de stationnement, aires de manœuvre et espaces verts doivent être conçus de façon à pouvoir être périodiquement submergés sans entraver gravement le fonctionnement des activités économiques présentes dans la zone.

- A l'intérieur des secteurs de mixité sociale indicés « MS » :
  - ➲ Les opérations d'ensemble de construction de logements devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux suivant la définition précisée au SCoT Du Pays des Vallées d'Anjou.

- A l'intérieur de l'emplacement réservé en application de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme pour la réalisation d'un programme de logement dans un objectif de mixité sociale :
  - ➲ Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les possibilités de construire sont gelées pendant une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, soit jusqu'au 4 juillet 2018. Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol sont toutefois admises, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis dans la zone, sous réserve :

- que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé,
- que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante,
- d'être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans les « orientations d'aménagement et de programmation»,
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,
- que la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et que l'urbanisation soit accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.

<u>Zone AU1 :</u>

- Les extensions et transformations du bâti existant, ainsi que la construction d'annexes aux habitations, à condition de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document orientations d'aménagement et de programmation;

- L'urbanisation à vocation d'habitat ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat, sous réserve que ces projets se réalisent dans le cadre :
  - Soit d'une Zone d'Aménagement Concerté,
  - Soit d'une opération d'au moins 6 logements. Un seuil autre pourra être appliqué dans le cas où le reliquat de terrain, suite à des opérations d'ensemble, ne permet pas la réalisation de 6 logements.

Zone AU2 :

- Les extensions et transformations du bâti existant, ainsi que la construction d'annexes aux habitations, à condition de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document orientations d'aménagement et de programmation.

Zone AUY1 :

- L'urbanisation à vocation d'activités ;
- Les habitations et leurs annexes sous réserve :
  - qu'elles soient destinées à l'habitation des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements.
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
  - que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 45 m²

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes sanitaires du PLU, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

AU 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès individuels sur les routes départementales est interdite.

AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets,…) de faire aisément demi-tour.

- Les opérations d'aménagement devront intégrer dans leur conception des voies piétonnes et cyclables continues et sécurisées. Chaque fois que des impératifs de sécurité l'exigeront, elles seront séparées de la chaussée automobile.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- Une séparation totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- **Tout projet générant de nouveaux rejets d'eau pluviale ou une augmentation des rejets existants devra respecter les principes exposés dans le document « règlement d'assainissement eaux pluviales » annexé au présent règlement.**

- Dans la zone de nappe haute tramée en gris sur les plans de zonage, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés à faible profondeur (de préférence à 0,50 m maximum au dessous du terrain naturel).

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,

- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis,

AU 4 - 4 : Antennes paraboliques, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'emprise du domaine ferroviaire. Cette marge de recul peut être réduite à 5 mètres pour des constructions et installations de faible importance et celles liées aux réseaux.

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation» du PLU le cas échéant.

Dans les zones AU1, AU2 :

- Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant.

- En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Dans les zones AUY1 et AUY1i :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :

  - ➲ 10 m pour les routes départementales

  - ➲ 5 m pour les autres voies

Dans l'ensemble des zones AU :

- Une implantation différente peut être autorisée :

  ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

  ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation, et de ne pas compromettre les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation,

  ➲ lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,…) le justifie,

  ➲ pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,…) lorsque le parti architectural le justifie.
  Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

  ➲ lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,…).

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones AU1, AU2 :

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
  Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

- Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction **doit être implantée** en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

  ➲ les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,

  ➲ les constructions s'adossant à une construction existante, ou un mur existant, d'une hauteur de 4 m minimum situé sur une parcelle voisine sans excéder sensiblement la hauteur de cette construction ou de ce mur.

Dans les zones AUY1 et AUY1i :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble des zones AU:

- Une implantation différente peut être autorisée :

  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

  - ➲ pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,…) lorsque le parti architectural le justifie.
    Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

  - ➲ Pour les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones AU1, AU2 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans les zones AUY1 et AUY1i :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

  - ➲ 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux

  - ➲ 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux

- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,…), à condition d'être clairement justifiés.

Dans toutes les zones :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

  ➲ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…),

  ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,

  ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Afin de respecter l'harmonie urbaine particulière du centre bourg et de l'ensemble de la zone urbaine, tout bâtiment ou construction doit être conçu comme un élément devant participer à la composition d'ensemble de la rue ou de la place sur laquelle il s'ouvre et dont il fait partie.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article 11 : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,….
Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet (CAUE, Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine du Maine et Loire,…).

AU 11 – 1 : Dispositions générales

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour sont traitées avec la même qualité et le même soin.

- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les citernes à combustibles à usage domestique, visibles depuis le domaine public doivent être enterrées ou dissimulées par une haie d'essences variées.

- Les équipements techniques liés et nécessaires aux bâtiments devront faire l'objet d'une intégration.

AU 11 -2 : Echelle architecturale –Expression des façades, toitures et ouvertures

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides, bois…), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,…).

Façades

- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

- Les teintes vives et criardes, les jaunes et roses sont proscrits.

- Dans les zones AUY1 et AUY1i, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,…) mettant en valeur l'identité de l'entreprise.

Toitures

- Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation devront être en harmonie avec les toits environnants. Les pentes des versants principaux seront comprises entre 37° et 45°. Toutefois cet angle peut être inférieur ou supérieur pour :
  - ➲ les appentis, vérandas et annexes aux habitations à condition de s'intégrer harmonieusement aux constructions;
  - ➲ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - ➲ les extensions des bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

- Les toitures terrasse végétalisées ou non sont autorisées

- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture.

- Les toitures en pentes seront en ardoise pour les habitations sauf pour les édifices existants conçus avec un autre matériau. Pour les autres constructions elles seront de teinte sombre.

Constructions annexes

- Pour être autorisées les constructions annexes (garage, buanderie, abri de jardin, volière, …) doivent être réalisées dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les matériaux devront s'harmoniser avec la maison d'habitation à laquelle elle est rattachée.

AU 11 -3 : Clôtures

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être en harmonie avec le bâti et les clôtures voisines par leur conception leur hauteur et les matériaux utilisés.

- Les plaques et poteaux exclusivement en ciment sont interdits en clôture.

- Sur les limites séparatives, les clôtures ne devront jamais dépasser 1,80 m de haut.

- Sur le domaine public, la partie maçonnée des clôtures ne devra jamais dépasser 1,20 m de haut.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

- Nombre de places de stationnement à prévoir :

  - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
  - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.

Dans les zones AU1, AU2 :

- logement :
  - 2places par logement, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale
  - 1place visiteur par tranche de 5 logements

- autres constructions :
  Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones AUY1 et AUY1i :

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les allées de garage, espaces de stationnement, cours et terrasses seront obligatoirement réalisés en matériaux poreux (pavage sur lit de sable, revêtement stabilisé, enrobés drainants, dalles alvéolées,…) excepté dans le cas de contraintes techniques justifiées (circulation de poids lourds, dalle imperméable préexistante,…).

- Les haies devront être composées d'essences variées. Les conifères en haie sont proscrits.

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

- Dans les groupes d'habitations, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m2, un espace libre commun représentant 10 % de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements.

Dans la zone AUY1i :

- Les espaces de stationnement, de manœuvre et espaces verts doivent être conçus de façon à pouvoir être périodiquement submergés sans entraver gravement le fonctionnement des activités économiques présentes dans la zone.

Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'ils sont inexistants, des accompagnements végétaux doivent être réalisés tels qu'indiqués sur les plans de zonage et sur les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.

- Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - ➲ dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble,
  - ➲ dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et à valeur écologique équivalente,
  - ➲ dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

- L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents. On recherchera dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique globale de l'élément protégé (ou compensé).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

A – AL – AR - Ah – Am - AY

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

Caractère de la zone

Les zones A sont des zones non équipées à préserver en tant qu'espaces et outils de production de matières premières principalement alimentaires.
Elles comprennent la majeure partie du territoire communal.
Le règlement vise à assurer une protection de ces zones contre le mitage, et à offrir une visibilité aux exploitants en garantissant la primauté de l'activité agricole par rapport aux autres possibilités d'utilisation des sols.

Le règlement autorise le développement mesuré d'activités économiques aujourd'hui déjà installées en campagne (AY), ainsi que l'évolution mesurée du bâti diffus situé en secteur à dominante agricole (Ah)..

Décomposition en sous zones

La zone A se décompose en sous zones :

- **A** : zone agricole « classique »

- **AL** : zone agricole de cultures spécialisées des Landes (horticulture, semences, maraîchage,…), au caractère plus agricole que la zone du Rocher et occupées principalement en cultures et plantations.

- **AR** : zone agricole de cultures spécialisées du Rocher, densément bâtie (serres et bâtiments de stockage) et où le règlement d'assainissement eaux pluviales, annexé au présent règlement, fixe des principes à respecter plus précis que sur la zone des Landes.

  Une charte agricole foncière a été mise en place pour conforter le pôle végétal de l'Anjou. Les secteurs de cultures spécialisées des Landes et du Rocher y sont inscrits en sites à conforter et à pérenniser.

- **Ah**, zone agricole d'habitat diffus, correspondant à des habitations non agricoles situées en secteur agricole.

- **Am,** zone agricole mixte habitat / agriculture, correspondant à des sites sur lesquels une activité agricole peut revenir s'installer.

- **AY** : zone agricole où le développement d'activités économiques existantes est admis. Cette zone concerne le secteur de la Simonnière, proche de la RD 74 en direction de Seiches sur le Loir, ainsi que le secteur de l'Ouche en bordure de RD 52.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Sous secteur « i » correspondant à la zone inondable par le ruisseau de la Grande Boire en secteurs urbains, et où des règles particulières s'appliquent destinées à prendre en compte la présence de ce risque.

- Une zone de nappe peu profonde en secteur urbain marquée par une trame grise aux plans de zonage et où s'applique des dispositions réglementaires particulières,

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,

- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,

- Le tracé indicatif de voies futures envisagées.

- Les zones de danger au voisinage du gazoduc Chemery – Nozay.

La zone est concernée par la présence de :

- un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

- Des secteurs connus de risque de mouvement de terrain dû à la présence de cavités souterraines où il appartient au pétitionnaire de s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.

- un risque d'inondation par la Sarthe et le Loir (outre les zones inondables par la Grande Boire), où les dispositions des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe (arrêté préfectoral du 20-04-2006) et du Loir (arrêté préfectoral du 29-11-2005) s'appliquent.

- Un risque sismique de niveau 2 (faible), qui nécessite la prise en compte de règles particulières définies aux Arrêtés du 22 octobre 2010 et du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), annexé au PLU, pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.
Les dispositions du PPRI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :
- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,…),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,…

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :
  - de celles visées à l'article 2
  - des carrières
  - des constructions et installations strictement liées et nécessaires :
    - à l'exploitation agricole (dans les conditions précisées à l'article 2).
    - aux services publics ou d'intérêt collectif.
- toute nouvelle construction et tout exhaussement de sol ou remblais dans les secteurs inondables indicés « i » ;
- toute création de sous-sol dans le secteur de nappe haute marqué par une trame grise sur le plan de zonage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions des PPRI de la Sarthe et du Loir annexés au PLU, et sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et l'aménagement paysagé des terrains bâtis et espaces libres.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des capteurs solaires au sol.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ah :

Constructions agricoles

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle, autres que l'habitation, à condition de respecter les dispositions fixées par le règlement sanitaire départemental, par la règle de réciprocité (article L.111-3 du code rural) et par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;

Dans les secteurs AR et AL (charte foncière de l'anjou), en plus de ce qui est admis dans l'ensemble de la zone A :

Gardiennage (charte foncière)

- Les constructions à usage exclusif de gardiennage, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone. L'emprise au sol de cette construction est limitée à 39 m².

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs AL et AR (charte foncière d'anjou) :

Habitations agricoles, annexes et diversification

- Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de deux habitations maximum par site d'exploitation, à condition d'être implantées à une distance maximale de 100m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (ou site annexe justifiant une présence permanente).

  Dans le cas où le projet d'habitation pourrait être situé en continuité immédiate d'habitations existantes, la distance entre les bâtiments formant le siège d'exploitation et le projet d'habitation, peut être portée à 300 mètres maximum, à condition que l'habitation soit liée et nécessaire au siège d'exploitation agricole.

- la construction d'annexes liées aux habitations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole (garage, piscine,…), à condition que les annexes soient implantées à moins de 30 m de l'habitation à laquelle elle se rapporte et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol maximum (excepté pour les piscines).

- Le changement de destination de bâtiments maçonnés existants et leur extension mesurée, pour un usage d'activité accessoire à une activité agricole principale : chambre d'hôte, local de vente, ferme pédagogique,… et sous réserve que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales,

- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (local technique, sanitaires, garages à vélos,…) qui sont nécessaires aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 30 m des bâtiments existants et dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximum.

- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.

- Les abris pour animaux non liés aux activités agricoles dans une limite de 30 m² d'emprise au sol, comportant au moins 3 côtés sans ouverture, et à condition d'être réalisés en bois.

Dans les secteurs Ah et Am uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone A :

Habitations et annexes

- La réhabilitation et l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole à condition :
  - Que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.
  - Que l'extension n'induise pas la création d'un logement supplémentaire,
  - Que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- la construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage, piscine,…), à condition que les annexes soient implantées à moins de 30 m de l'habitation à laquelle elle se rapporte et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol maximum (excepté pour les piscines).

Dans le secteur AY uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans les zones A et dans les secteurs Ah et Am :

- Les extensions, constructions nouvelles et changements de destination à usage d'activités (ateliers, bureaux,…) à condition de présenter une intégration paysagère soignée.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes sanitaires du PLU, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- L'ensemble de la zone est potentiellement soumise à des risques de mouvements de terrain. Il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.
  Les secteurs de risques marqués sur les plans de zonage correspondent uniquement aux zones de risque connus.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs liée au gazoduc Chemery – Nozay figurée au plan de zonage, il est fait obligation, dès le stade d'avant projet, de consulter GRT Gaz Région Centre Atlantique – DR/DICT / Roche Maurice – BP 12417 – 44 024 Nantes Cedex.
  Ce service devra également être consulté pour tous travaux situés à moins de 205 mètres de cet ouvrage.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès individuels sur les routes départementales, et sur la route communale de Tiercé à Soucelles, est interdite, excepté ceux nécessaires pour l'activité agricole après accord du service gestionnaire.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets,…) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- Une séparation totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- **Tout projet générant de nouveaux rejets d'eau pluviale ou une augmentation des rejets existants devra respecter les principes exposés dans le document « règlement d'assainissement eaux pluviales » annexé au présent règlement.**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans la zone de nappe haute tramée en gris sur les plans de zonage, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés à faible profondeur (de préférence à 0,50 m maximum au dessous du terrain naturel).

A 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,

- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis,

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementée.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'emprise du domaine ferroviaire. Cette marge de recul peut être réduite à 5 mètres pour des constructions et installations de faible importance et celles liées aux réseaux.

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :

  - 15 m pour la RD 52
  - 10 m pour les autres routes départementales
  - 5 m pour les autres voies

- Une implantation différente peut être autorisée :

  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction **peut** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

- Une implantation différente peut être autorisée :

  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser :
  - ➲ 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
  - ➲ 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,…), à condition d'être clairement justifiés.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…),
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Afin de respecter l'harmonie urbaine particulière du centre bourg et de l'ensemble de la zone urbaine, tout bâtiment ou construction doit être conçu comme un élément devant participer à la composition d'ensemble de la rue ou de la place sur laquelle il s'ouvre et dont il fait partie.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article 11 : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,….
Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet (CAUE, Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine du Maine et Loire,…).

A 11 – 1 : Dispositions générales

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour sont traitées avec la même qualité et le même soin.
- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les citernes à combustibles à usage domestique, visibles depuis le domaine public doivent être enterrées ou dissimulées par une haie d'essences variées.

- Les équipements techniques liés et nécessaires aux bâtiments devront faire l'objet d'une intégration.

A 11 -2 : Echelle architecturale –Expression des façades, toitures et ouvertures

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides, bois…), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,…).

Façades

- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

- Les teintes vives et criardes, les jaunes et roses sont proscrits.

- Les bardages bois naturels sont fortement recommandés

- Les constructions et ouvrages en pierres de taille existants doivent être conservés. Ils doivent conserver leur caractère d'origine. Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur 0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Toitures

- Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation devront être en harmonie avec les toits environnants. Les pentes des versants principaux seront comprises entre 37° et 45°. Toutefois cet angle peut être inférieur ou supérieur pour :
  - ➲ les appentis, vérandas et annexes aux habitations à condition de s'intégrer harmonieusement aux constructions;
  - ➲ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - ➲ les extensions des bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure ou supérieure à celle admise dans la zone.

- Les toitures terrasse végétalisées ou non sont autorisées

- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture.

- Les toitures en pentes seront en ardoise pour les habitations sauf pour les édifices existants conçus avec un autre matériau. Pour les autres constructions elles seront de teinte sombre.

- Les interventions sur les immeubles existants doivent respecter son intégrité architecturale et ses matériaux.

Ouvertures

- Dans le cadre d'une réhabilitation, le percement de nouvelles ouvertures doit conserver la qualité de l'aspect général de toutes les façades perceptibles depuis le domaine public.

Constructions annexes

- Pour être autorisées les constructions annexes (garage, buanderie, abri de jardin, volière, …) doivent être réalisées dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les matériaux devront s'harmoniser avec la maison d'habitation à laquelle elle est rattachée.

A 11 -3 : Clôtures

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec le bâti et les clôtures voisines par leur conception leur hauteur et les matériaux utilisés.
- Les plaques et poteaux exclusivement en ciment sont interdits en clôture.
- Sur les limites séparatives, les clôtures ne devront jamais dépasser 1,80 m de haut.
- Sur le domaine public, la partie maçonnée des clôtures ne devra jamais dépasser 1,20 m de haut.
- Les murs de pierre existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Nombre de places de stationnement à prévoir :
  - ➲ Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies devront être composées d'essences variées. Les conifères en haie sont proscrits.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.

Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.

- Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - ➲ dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble,
  - ➲ dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et à valeur écologique équivalente,
  - ➲ dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

- L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents. On recherchera dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique globale de l'élément protégé (ou compensé).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

N - NP – Nh

_____

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Caractère de la zone

Les zones N sont des zones non équipées, ou partiellement équipées suivant les secteurs, à protéger en raison de leur sensibilité écologique ou paysagère.

Elles comprennent notamment les grands espaces naturels inondables des vallées de la Sarthe et du Loir, les étangs de Sélène, les secteurs inondables par la Grande Boire au niveau du bourg, le grand ensemble boisé du Mortier et les secteurs résidentiels dispersés en campagne.

Le règlement vise à assurer la protection des milieux naturels sur les secteurs les plus sensibles (NP).

Il vise également à donner la possibilité d'évolutions limitées du bâti dispersé (Nh), sans générer d'impacts sur les secteurs naturels.

Décomposition en sous zones

La zone N se décompose en sous zones :

- **N** : zone naturelle
- **NP**: zone naturelle protégée, totalement inconstructible.
- **Nh** : zone naturelle d'habitat diffus,

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Sous secteur « i » correspondant à la zone inondable par le ruisseau de la Grande Boire en secteurs urbains, et où des règles particulières s'appliquent destinées à prendre en compte la présence de ce risque.
- Une zone de nappe peu profonde en secteur urbain marquée par une trame grise aux plans de zonage et où s'applique des dispositions réglementaires particulières,
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à protéger.
- Les zones de danger au voisinage du gazoduc Chemery – Nozay.

La zone est concernée par la présence de :

- un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

- Des secteurs connus de risque de mouvement de terrain dû à la présence de cavités souterraines où il appartient au pétitionnaire de s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.

- un risque d'inondation par la Sarthe et le Loir (outre les zones inondables par la Grande Boire), où les dispositions des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe (arrêté préfectoral du 20-04-2006) et du Loir (arrêté préfectoral du 29-11-2005) s'appliquent.

- Un risque sismique de niveau 2 (faible), qui nécessite la prise en compte de règles particulières définies aux Arrêtés du 22 octobre 2010 et du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), annexé au PLU, pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.
Les dispositions du PPRI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :
- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,…),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,…

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction, installation et utilisations du sol en zone NP, y compris les affouillements et exhaussements de sol.

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- toute nouvelle construction et tout exhaussement de sol ou remblais dans les secteurs inondables indicés « i » ;
- toute création de sous-sol dans le secteur de nappe haute marqué par une trame grise sur le plan de zonage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article 1, des PPRI de la Sarthe et du Loir annexés au PLU, et sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, sont admis :

- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation à condition :
    - que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.
    - Qu'elles n'induisent pas la création de plus d'un logement supplémentaire
    - Que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

  L'emprise au sol après extension ne devra pas dépasser 250 m², excepté dans les zones.

- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'activités (artisans, gites, services,…) à condition :
    - que les extensions soient limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante,
    - que le projet n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- L'extraction de matériaux du sous sol et les installations liées à cette activité.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes sanitaires du PLU, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- L'ensemble de la zone est soumise à des risques de mouvements de terrain. Il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.
  Les secteurs de risques marqués sur les plans de zonage correspondent uniquement aux zones de risques connus.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs liée au gazoduc Chemery – Nozay figurée au plan de zonage, il est fait obligation, dès le stade d'avant projet, de consulter GRT Gaz Région Centre Atlantique – DR/DICT / Roche Maurice – BP 12417 – 44 024 Nantes Cedex.
  Ce service devra également être consulté pour tous travaux situés à moins de 205 mètres de cet ouvrage.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets,…) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- Une séparation totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

N 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- **Tout projet générant de nouveaux rejets d'eau pluviale ou une augmentation des rejets existants devra respecter les principes exposés dans le document « règlement d'assainissement eaux pluviales » annexé au présent règlement.**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans la zone de nappe haute tramée en gris sur les plans de zonage, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés à faible profondeur (de préférence à 0,50 m maximum au dessous du terrain naturel).

N 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :
- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'emprise du domaine ferroviaire. Cette marge de recul peut être réduite à 5 mètres pour des constructions et installations de faible importance et celles liées aux réseaux.

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 15 m pour la RD 52
  - ➲ 10 m pour les autres routes départementales
  - ➲ 5 m pour les autres voies

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction **peut** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

- Une implantation différente peut être autorisée :

  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux

- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser :

  - ➲ 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux

  - ➲ 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux

- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,…), à condition d'être clairement justifiés.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

  - ➲ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…),

  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,

  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article 11 : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,….
Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet (CAUE, Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine du Maine et Loire,…).

N 11 – 1 : Dispositions générales

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour sont traitées avec la même qualité et le même soin.

- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les citernes à combustibles à usage domestique, visibles depuis le domaine public doivent être enterrées ou dissimulées par une haie d'essences variées.

- Les équipements techniques liés et nécessaires aux bâtiments devront faire l'objet d'une intégration.

N 11 -2 : Echelle architecturale –Expression des façades, toitures et ouvertures

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides, bois…), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,…).

Façades

- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

- Les teintes vives et criardes, les jaunes et roses sont proscrits.

- Les bardages bois naturels sont fortement recommandés

- Les constructions et ouvrages en pierres de taille existants doivent être conservés. Ils doivent conserver leur caractère d'origine. Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur 0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Toitures

- Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation devront être en harmonie avec les toits environnants. Les pentes des versants principaux seront comprises entre 37° et 45°. Toutefois cet angle peut être inférieur ou supérieur pour :
  - ➲ les appentis, vérandas et annexes aux habitations à condition de s'intégrer harmonieusement aux constructions;
  - ➲ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - ➲ les extensions des bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure ou supérieure à celle admise dans la zone.

- Les toitures terrasse végétalisées ou non sont autorisées

- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture. Ils devront être plus hauts que large, et d'une largeur inférieure à 80 cm.

- Les toitures en pentes seront en ardoise pour les habitations sauf pour les édifices existants conçus avec un autre matériau. Pour les autres constructions elles seront de teinte sombre.

- Les interventions sur les immeubles existants doivent respecter son intégrité architecturale et ses matériaux.

Ouvertures

- Dans le cadre d'une réhabilitation, le percement de nouvelles ouvertures doit conserver la qualité de l'aspect général de toutes les façades perceptibles depuis le domaine public.

Constructions annexes

- Pour être autorisées les constructions annexes (garage, buanderie, abri de jardin, volière, …) doivent être réalisées dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les matériaux devront s'harmoniser avec la maison d'habitation à laquelle elle est rattachée.

N 11 -3 : Clôtures

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec le bâti et les clôtures voisines par leur conception leur hauteur et les matériaux utilisés.
- Les plaques et poteaux exclusivement en ciment sont interdits en clôture.
- Sur les limites séparatives, les clôtures ne devront jamais dépasser 1,80 m de haut.
- Sur le domaine public, la partie maçonnée des clôtures ne devra jamais dépasser 1,20 m de haut.
- Les murs de pierre existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Nombre de places de stationnement à prévoir :
    - ➲ Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies devront être composées d'essences variées. Les conifères en haie sont proscrits.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements.

Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.

- Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - ➲ dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble,
  - ➲ dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et à valeur écologique équivalente,
  - ➲ dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

- L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents. On recherchera dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique globale de l'élément protégé (ou compensé).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Annexe

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

ETABLISSEMENTS CLASSES

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LOTISSEMENTS

- Articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 sur les demandes d'autorisation de lotir.
- Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 sur les simplifications administratives.
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 sur les divisions soumises à déclaration.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :

  L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
  Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

  Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

  "... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

  "a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."

  Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 et R. 315-56 à 315.-61 du Code de l'Urbanisme.